

Inhaltsverzeichnis

Einführung	5
1 Das Grundstück	9
1.1 Die Grundstücksuche für ein Neubauvorhaben	9
1.2 Die Bebaubarkeit des Grundstücks	13
1.2.1 Vorgaben aus dem Bebauungsplan	14
1.2.2 Vorgaben aus dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB)	19
2 Der Architekt und die Fachingenieure	20
2.1 Die Architektensuche	20
2.2 Weitere Fachleute im Planungs- und Bauprozess	23
2.2.1 Statiker	24
2.2.2 Vermessungsingenieur	25
2.2.3 Haustechnikingenieur	26
2.2.4 Geologe	26
2.2.5 Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz	27
2.2.6 Innenarchitekt	27
2.2.7 Umweltingenieur	27
3 Der Architektenvertrag	28
3.1 Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	28
3.1.1 Die Leistungsphasen des Architekten	28
3.1.2 Die Ermittlung des Honorars	36
3.2 Besonderheiten bei Umbauten und Modernisierungen	38
3.3 Die Vertragsgestaltung	39
3.4 Präventive Prüfung von Verträgen durch einen Anwalt	42
3.5 Die Kündigung des Architektenvertrags	43
3.6 Die Haftung des Architekten	43
4 Von der Grundlagenermittlung zur Baugenehmigung bei Neubauvorhaben	46
4.1 Ermittlung des Raumbedarfs	46
4.2 Die Baubeschreibung	48
4.2.1 Die Baustoffe des Hauses	48
4.2.2 Die Haustechnik	52
4.2.3 Aufbau einer Baubeschreibung	58
4.3 Kostenermittlung und Kostenkontrolle	64
4.4 Terminplanung	73
4.5 Die Baueingabe	78

4.5.1	Antrag auf Vorbescheid	78
4.5.2	Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung	79
4.5.3	Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	79
4.5.4	Die Unterlagen zum Bauantrag	80
5	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Auftragsvergabe bei Neubauvorhaben.....	82
5.1	Die Ausführungsplanung	82
5.2	Die Ausschreibungsunterlagen.....	87
5.3	Die Auswahl von Handwerksunternehmen	94
5.4	Die Prüfung der eingehenden Angebote	95
5.5	Die Auftragsvergabe an Handwerksunternehmen.....	96
5.5.1	Rechtliche Grundlagen der Zusammenarbeit.....	96
5.5.2	Werkvertragsrecht nach BGB und VOB	97
5.5.3	Einheitspreisvertrag und Pauschalpreisvertrag	97
6	Besonderheiten bei der Vorbereitung und Planung von Umbauten, Anbauten, Ausbauten und Modernisierungen.....	101
6.1	Begriffsdefinitionen.....	101
6.2	Rechtliche Voraussetzungen.....	102
6.3	Gebäudeuntersuchung	102
6.4	Planung	103
6.5	Kostenermittlung	105
6.6	Terminplanung.....	106
6.7	Baueingabe und besondere behördliche Anträge	107
7	Die Bauphase	108
7.1	Die Aufgaben des Bauleiters.....	108
7.2	Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle	112
7.2.1	Absicherung der Baustelle nach außen	112
7.2.2	Arbeitsschutz auf der Baustelle	113
7.2.3	Umgang mit Gefahrstoffen auf der Baustelle.....	116
7.2.4	Ausarbeiten einer Baustellenordnung	117
7.3	Versicherungen während der Bauzeit.....	119
7.4	Die Dokumentation des Bauablaufs.....	121
7.5	Darauf sollten Sie auf der Baustelle achten.....	126
7.6	Der Bauablauf im Überblick	128
7.7	Mängel während der Bauphase	142
7.8	Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen.....	144
7.9	Kostensteuerung in der Bauphase	146

8	Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnung des Unternehmers	151
8.1	Mitteilung der Fertigstellung und Abnahmeverlangen des Handwerkers	151
8.2	Bedeutung der Abnahme und Abnahmeformen.....	152
8.3	Durchführung der Abnahme	152
8.4	Die Schlussrechnung des Unternehmers.....	154
9	Die Gewährleistung.....	157
9.1	Dauer der Gewährleistungszeit	157
9.2	Rechtliche Ansprüche während der Gewähr- leistungszeit	158
9.3	Formal korrektes Vorgehen bei einem Mangel innerhalb der Gewährleistungszeit.....	158
9.4	Mögliche Gewährleistungsansprüche außerhalb der Gewährleistungszeit.....	160
9.5	Die Leistungen des Architekten innerhalb der Gewährleistungszeit.....	160
9.6	Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Architekten	161
10	Die Honorarrechnungen des Architekten und der Fachingenieure	163
10.1	Honorar-Teilrechnungen	163
10.2	Honorar-Schlussrechnungen	164
	Zum Schluss	168
	Stichwortverzeichnis.....	169
	Anhang	173